



Der Grundstücksmarkt in Dortmund

Halbjahresbericht **2024**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

Halbjahresbericht 2024
in der Stadt Dortmund
Berichtszeitraum 01.01.2024 - 30.06.2024

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

Geschäftsstelle

Märkische Straße 24-26
44141 Dortmund
Zimmer 308 - 330
Fax 0231/ 50 - 2 66 58
E-Mail gutachterausschuss@stadtdo.de

Internet www.boris.nrw.de (BORIS-NRW)
www.gars.nrw/dortmund

Öffnungszeiten montags, dienstags, mittwochs und donnerstags
9:00 -12:00 Uhr
Für Besuche außerhalb der Öffnungszeiten vereinbaren Sie bitte
einen Termin.

Bildnachweis

Titelbild © Phoenix See - Stadt Dortmund, Vermessungs- und Katasteramt
© Dortmund bei Nacht - Stadt Dortmund, Roland Gorecki
Rückseite © Christian Hecker

Lizenz

Für die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte.

Zeichen	Bedeutung
-	nichts vorhanden
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

Abkürzung	Bedeutung
k.A.	keine Angabe
Hj	Halbjahr
Mittel	Mittelwert, im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
Median	mittlerer Wert
unterer Ber.	unterer Bereich (unteres Quartil)
oberer Ber.	oberer Bereich (oberes Quartil)
Wfl	Wohnfläche

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	8
3 Überblick über Anzahl, Fläche und Geldumsatz	9
3.1 Übersicht nach Teilmärkten	9
3.2 Geldumsatz differenziert nach Art und Nutzung	10
4 Unbebaute Grundstücke	11
4.1 Übersicht nach Nutzungsart	11
4.2 Preisentwicklung für unbebaute Wohnbaugrundstücke	13
5 Bebaute Grundstücke	14
5.1 Entwicklung des Grundstücksmarktes	14
5.2 Ein- / Zweifamilienhäuser	14
5.2.1 Entwicklung Geldumsatz und Anzahl Kauffälle	14
5.2.2 Durchschnittswerte Wiederverkäufe	16
5.2.3 Durchschnittswerte Wiederverkäufe nach Art und Grundstücksgröße	16
5.2.4 Durchschnittswerte für Neubauten	17
5.2.5 Anzahl-, Umsatz- und Preisentwicklung	17
5.3 Mehrfamilienhäuser	18
5.3.1 Preisentwicklung	19
5.4 Wohnungseigentum	19
5.4.1 Durchschnittspreise Wiederverkäufe	19
5.4.2 Durchschnittspreise Erstverkäufe aus Neubau	21
5.4.3 Preisentwicklung	21

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und teilweise in den großen kreisangehörigen Städten.

Im Jahr 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet.

Die Gutachterausschüsse sind als Einrichtungen des Landes unabhängige, nicht an Weisungen gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind von der Bezirksregierung für jeweils fünf Jahre bestellt und ehrenamtlich tätig. Sie verfügen über Sachkunde sowie Kenntnisse des örtlichen Grundstücksmarktes und kommen in Dortmund u.a. aus den Berufssparten Architektur, Bau-, Liegenschafts- und Vermessungswesen, Wissenschaft, Landwirtschaft und dem Bereich der bei der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

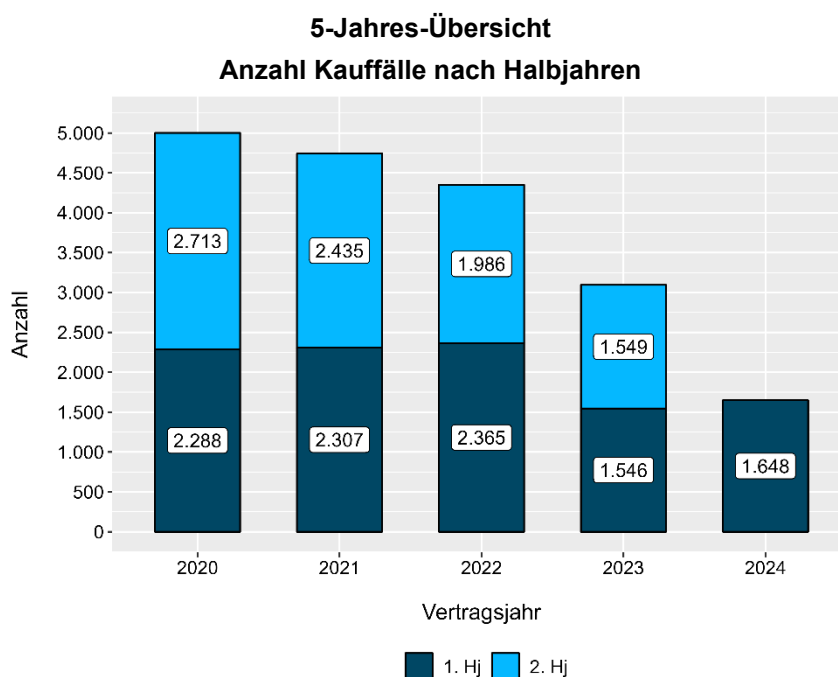
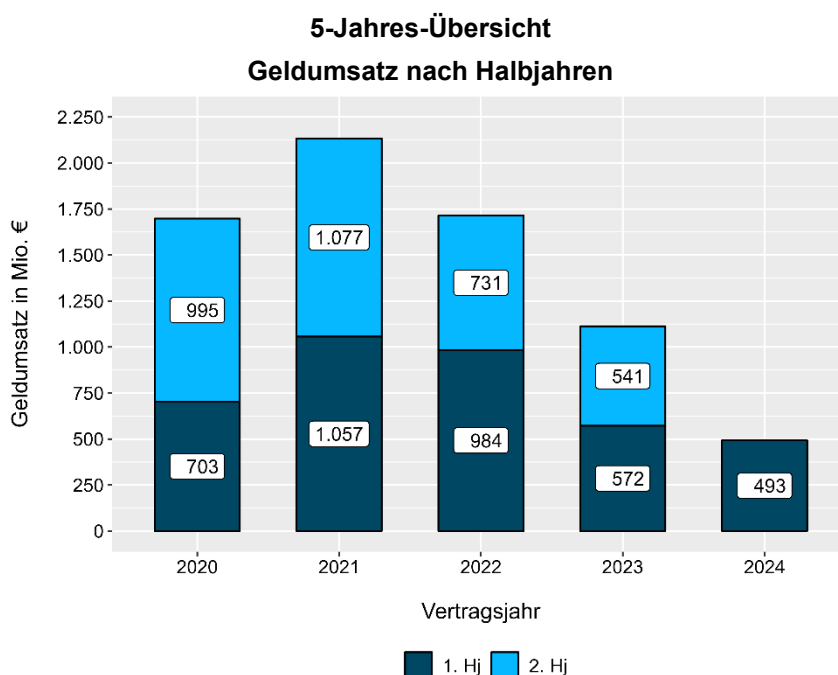
Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Neben dem an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 sowie die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 8. Dezember 2020 maßgeblich.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die nachfolgende Zusammenstellung gibt Auskunft über die Umsätze bis zum 30.06.2024 in Dortmund. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen für 2024 besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen, die zwischen dem 01.01.2024 und dem 30.06.2024 notariell beurkundet worden sind und zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes vorlagen. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Fakten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich.

Der Geldumsatz lag im ersten Halbjahr bei rd. 493 Millionen Euro und damit um rd. 14 % unter dem des Vorjahres im vergleichbaren Zeitraum. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kaufverträge ist leicht um rd. 7 % gestiegen.



3 Überblick über Anzahl, Fläche und Geldumsatz

Nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wurden im ersten Halbjahr 2024 die nachfolgend benannten Geldumsätze getätigt. Zum Vergleich werden auch die Daten des gleichen Vorjahreszeitraums angegeben.

3.1 Übersicht nach Teilmärkten

Der Geld- und Flächenumsatz ergibt sich im Berichtszeitraum differenziert nach den angegebenen Teilmärkten wie folgt:

Art im Zeitraum 01.01. bis 30.06. des Jahres	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
unbebaute Baugrundstücke	24	35	3,9	4,5	19,7	21,0
bebaute Grundstücke	620	676	69,6	50,4	401,2	329,1
Wohnungs- / Teileigentum	792	818	-	-	131,7	124,9
Wohnungs-, Teil-, Erbbaurechte, sowie Erbbaugrundstücke	82	70	-	-	15,6	15,7
Sonstige ¹⁾	28	49	-	-	1,4	1,8
Summe	1.546	1.648			569,6	492,5

¹⁾ aus Gründen des Datenschutzes werden im Nachfolgenden nicht alle Umsätze ausgewiesen.
Dementsprechend weicht die Umsatz-Summenbildung von dem o.g. Gesamtumsatz ab

3.2 Geldumsatz differenziert nach Art und Nutzung

Die Anzahl der Kauffälle und die Summen der Geldumsätze sind nachfolgend gruppiert nach wesentlichen Arten und Nutzungen.

Art		Kauffälle		Geldumsatz	
		Anzahl		[Mio. €]	
	im Zeitraum 01.01. bis 30.06. des Jahres	2023	2024	2023	2024
unbebaute Baugrundstücke	individueller Wohnungsbau	13	19	5,4	5,5
	Geschosswohnungsbau	8	11	9,2	6,8
	Wohn- und Geschäftsnutzung ³⁾	1	-	k.A.	-
	Einzelhandelsbebauung	-	-	-	-
	Gewerbe und Industrie	2	5	1,8	8,8
bebaute Baugrundstücke	Ein- / Zweifamilienhäuser	414	455	154,5	171,2
	Mehrfamilienhäuser ¹⁾	168	184	124,6	121,0
	gewerblich genutzte Gebäude	22	19	106,6	30,3
	sonstige Gebäude ²⁾	16	18	15,5	6,6
	Wohnungseigentum Neubau	43	42	22,5	15,9
	Wiederverkäufe	636	645	105,5	106,4
	Teileigentum	113	131	3,80	2,60
baulich nicht nutzbare Grundstücke	landwirtschaftliche Flächen	4	2	0,73	0,44
	forstwirtschaftliche Flächen ³⁾	1	-	k.A.	-
	private Grünflächen	4	-	0,10	-
	Bauerwartungsland ³⁾	1	-	k.A.	-
	Rohbauland	-	-	-	-
	Sonstige	18	47	0,59	1,36
Erbbau	Erbbaurechte	38	34	9,6	11,1
	Wohnungs-/Teilerbbaurechte	31	28	8,1	4,0
	Erbbaugrundstücke	13	8	1,6	0,6
Summen		1.546	1.648	570,12	492,6

¹⁾ auch gemischt genutzte Objekte

²⁾ z.B.: Hotels, Altenheime, Freizeitgewerbe, Garagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude

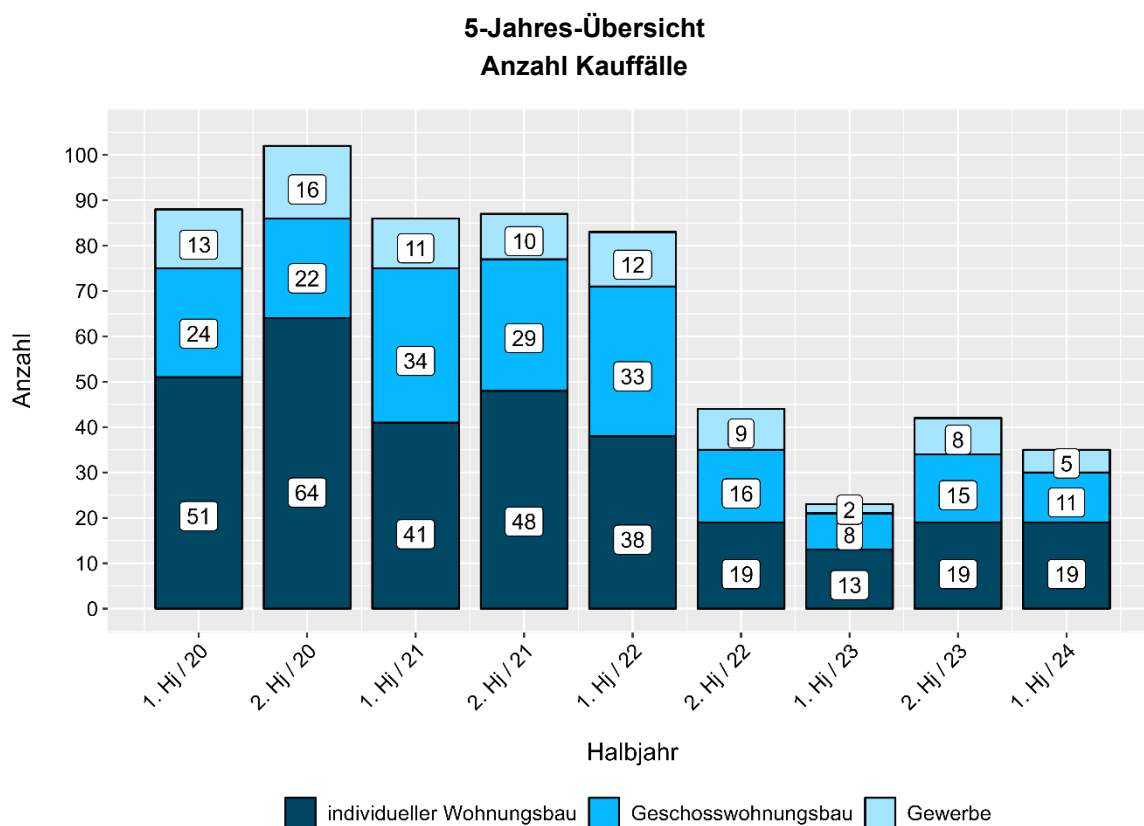
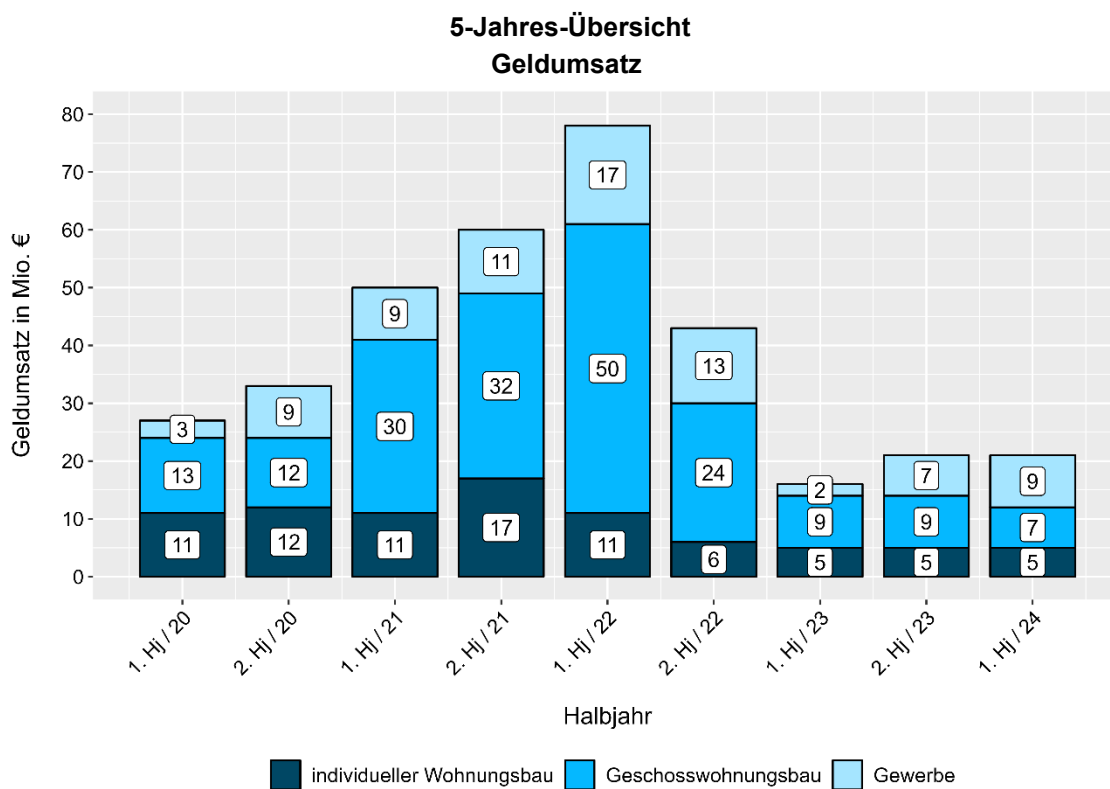
³⁾ aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Ausweisung verzichtet:
Dementsprechend weicht die Umsatz-Summenbildung von dem o.g. Gesamtumsatz ab

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Übersicht nach Nutzungsart

Der Geldumsatz für unbebaute, baulich nutzbare Grundstücke lag im ersten Halbjahr 2024 bei rd. 22 Mio. € und damit geringfügig über dem des Vorjahreszeitraums. Gleichwohl ist die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden abgeschlossenen Kauffälle deutlich gestiegen.

Die für das erste Halbjahr 2024 vorliegenden Kauffälle für unbebaute Baugrundstücke mit geplantem individuellem Wohnungsbau zeigen einen leichten Anstieg an Kauffällen, der Umsatz ist jedoch auf dem gleichen Niveau geblieben. Veräußerungen in Neubaugebieten kamen nicht vor. Im geplantem Geschosswohnungsbau ist ein leichter Anstieg an Kauffällen bei gleichzeitig sinkendem Umsatz zu verzeichnen. Bei gewerblicher oder industrieller Bebauung sind sowohl die Anzahl an Kauffällen als auch der Umsatz höher als im 1. Halbjahr 2023. Der überproportionale Anstieg im Umsatz im Vergleich zur Steigung der Kauffälle ist durch einen einzelnen Kauffall begründet.



4.2 Preisentwicklung für unbebaute Wohnbaugrundstücke

Die Preisentwicklung für baureifes Land (§ 5 (4) ImmoWertV) bezogen auf abgabenfreie Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2015) wird gesondert nach den Grundstücksarten dargestellt. Die Grundstücke, auf denen die Errichtung von Wohnungseigentum beabsichtigt ist, wurden jeweils dem Bodenrichtwert für die gemischt genutzte und mehrgeschossige Bebauung zugeordnet.

Im ersten Halbjahr wurden für unbebaute Wohnbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus Kaufpreise gezahlt, die etwa 5 % über dem Niveau des Vorjahres liegen. Beim Geschosswohnungsbau bestätigen die wenigen Kaufpreise des ersten Halbjahres in etwa das Vorjahresniveau. Die Entwicklung weist aufgrund der geringen Anzahl der zugrunde liegenden Verträge Unsicherheiten auf und stellt lediglich eine Größenordnung dar. Zudem kann die dargestellte Preisentwicklung in den einzelnen Ortsteilen variieren.

Bodenpreisindex (2015 = 100)

Jahr 01.01.	individueller Wohnungsbau (Ein- / Zweifamilienhäuser)	gemischt genutzter und mehrgeschossiger Wohnungsbau
2014	93,7	90,4
2015	100,0	100,0
2016	101,2	100,0
2017	103,0	122,0
2018	110,0	122,7
2019	119,0	129,9
2020	128,3	135,8
2021	142,9	147,7
2022	157,9	170,4
2023	178,2	183,5
2024	(171,6)	(184,0)
30.06.2024	181,8	(186,6)

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Entwicklung des Grundstücksmarktes

Aus den nachfolgend ermittelten Durchschnittspreisen (durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohnfläche - bei Mehrfamilienhäusern inklusive gewerblichen Anteil) lassen sich keine tatsächlichen Preisentwicklungen (z.B. zum Vorjahr) ableiten. Eine solche Betrachtung würde aufgrund zufälliger Entwicklungen, wechselnder räumlicher Verteilungen und unterschiedlichen Eigenschaften (Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, etc.) der Kaufobjekte zu unsachgemäßen Ergebnissen führen. Die Daten sind daher nicht unmittelbar zur Bewertung geeignet, sondern dokumentieren einen allgemeinen Trend.

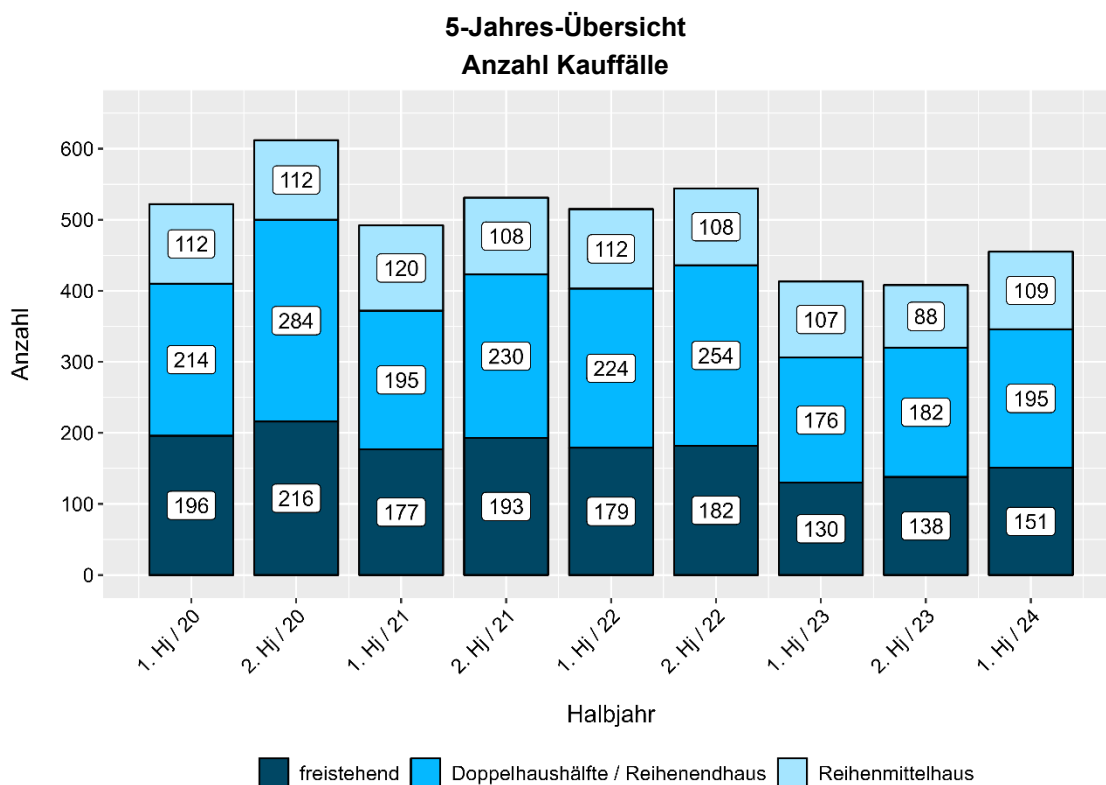
Es wurden nur geeignete Kauffälle ausgewertet, bei denen die Wohnfläche bekannt ist.

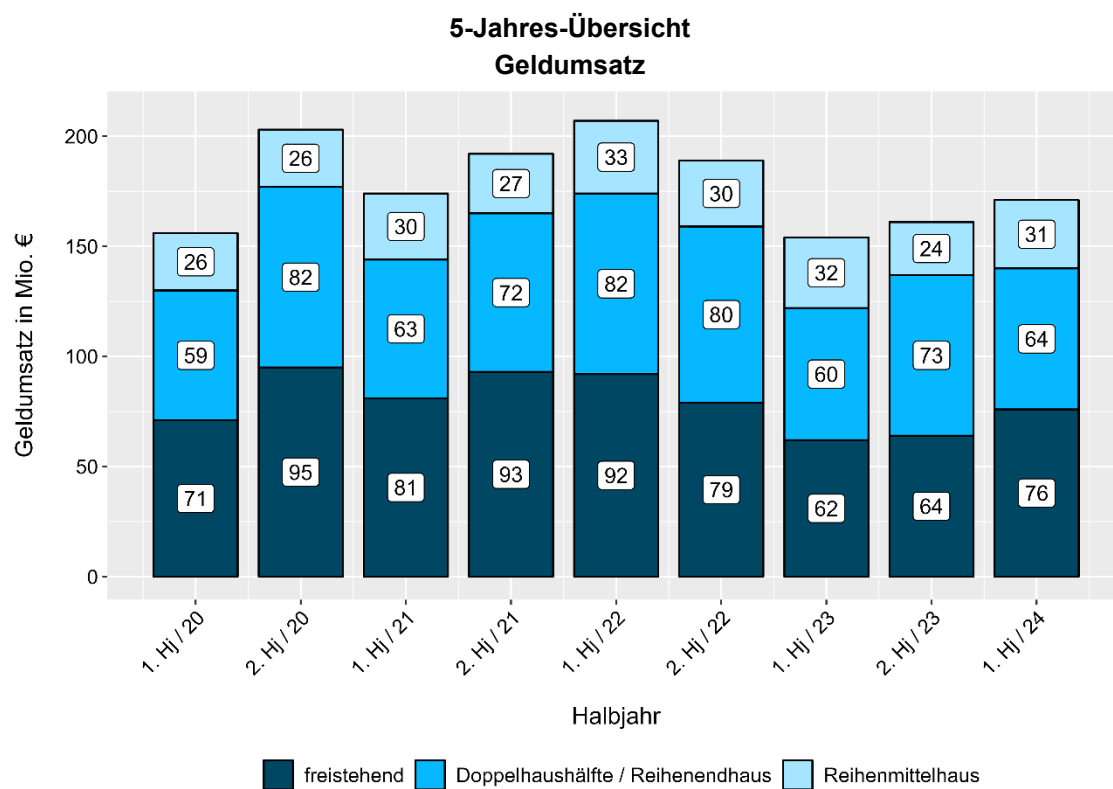
5.2 Ein- / Zweifamilienhäuser

5.2.1 Entwicklung Geldumsatz und Anzahl Kauffälle

Der individuelle Wohnungsbau wird unterteilt in die Gebäudetypen freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte und Reihenendhaus, sowie Reihenmittelhaus.

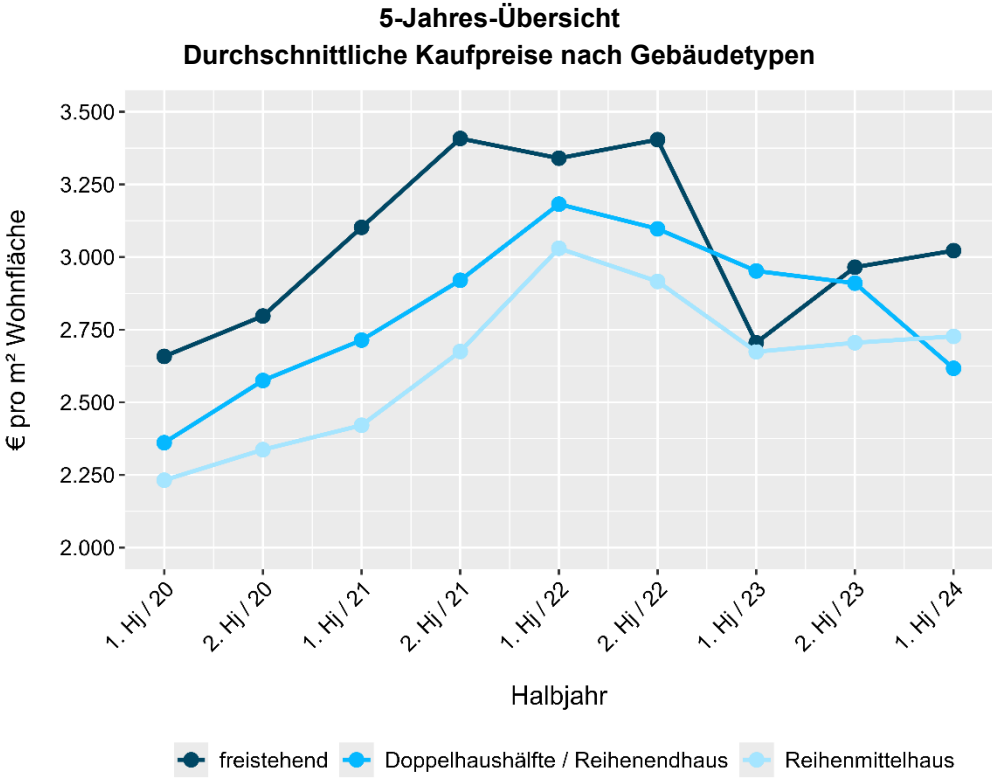
Bei veräußerten Ein- / Zweifamilienhäusern ist gebäudeübergreifend die Anzahl ebenso wie der Umsatz leicht gestiegen. Die Verteilung je Gebäudetyp weist keine Auffälligkeiten auf.





5.2.2 Durchschnittswerte Wiederverkäufe

Bei vergleichbaren Baujahren ergeben sich für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser und Reihenmittelhäuser leicht gestiegene Durchschnittspreise. Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ist ein Rückgang erkennbar.



Ein- / Zweifamilienhäuser im Zeitraum 01.01. bis 30.06. des Jahres	Baujahr		€/m² Wohnfläche	
	Median		Median	
	2023	2024	2023	2024
freistehend	1956	1958	2.705	3.020
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	1959	1958	2.950	2.615
Reihenmittelhaus	1969	1967	2.675	2.725

5.2.3 Durchschnittswerte Wiederverkäufe nach Art und Grundstücksgröße

Für die Auswertung des Zeitraums 01.01.2024 bis 30.06.2024 wurden unterkellerte Objekte in mittleren und guten Wohnlagen mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (siehe Ziffer 8.2 und 8.3 des Grundstücksmarktberichtes 2024), sowie einem normalen Unterhaltungszustand herangezogen. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind in diese Auswertung einbezogen.

Grundstücksart und -größe	Altersklasse	⊗ Grund- stücksfläche	⊗ Wohn- fläche	⊗ Preis pro m² Wfl.	⊗ Gesamt- kaufpreis
		[m²]	[m²]	[€]	[€]
freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2022	-	-	-	-
	1995 - 2009	-	-	-	-
	1975 - 1994	-	-	-	-
	1950 - 1974	676	147	2.840	406.000
	vor 1950	494	137	1.830	249.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2022	297	150	5.095	770.000
	1995 - 2009	310	177	3.160	528.000
	1975 - 1994	364	136	2.765	382.000
	1950 - 1974	341	102	2.730	285.000
	vor 1950	397	94	2.565	253.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2022	-	-	-	-
	1995 - 2009	193	118	3.130	375.000
	1975 - 1994	218	112	2.890	336.000
	1950 - 1974	249	89	2.520	236.000
	vor 1950	-	-	-	-

5.2.4 Durchschnittswerte für Neubauten

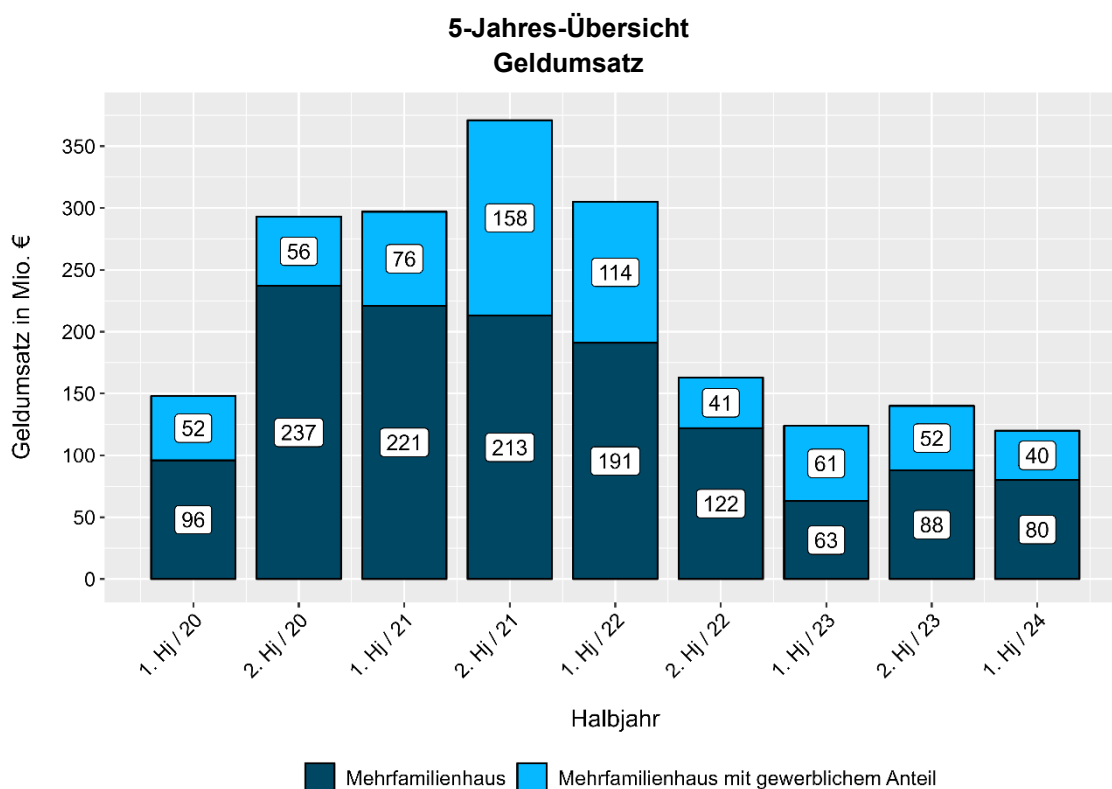
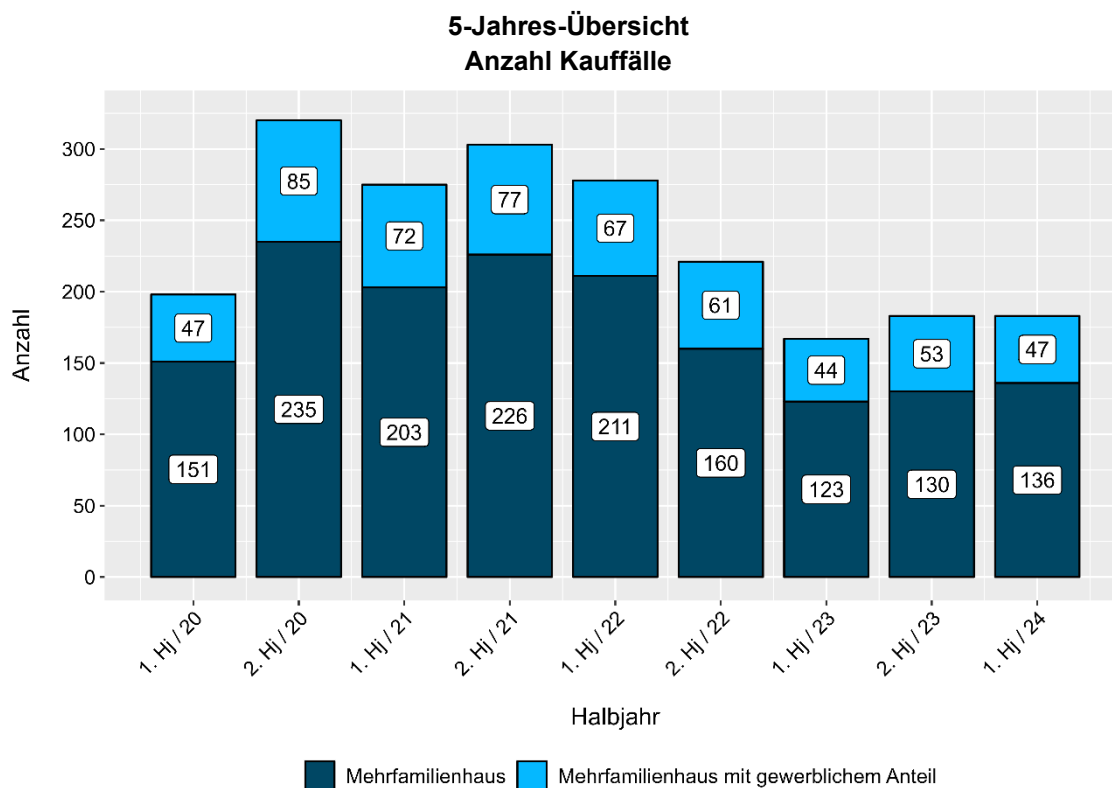
Bei neu errichteten Ein- / Zweifamilienhäuser liegt zum Zeitpunkt der Berichtserstellung lediglich für Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäusern ein Kauffall vor. Dessen durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche wird daher nicht veröffentlicht.

5.2.5 Preisentwicklung

Hinsichtlich der (halb-)jährlichen Preisentwicklung von Bestandsimmobilien des individuellen Wohnungsbaus ist ein entgegengesetzter Trend im Vergleich zu unbebauten Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen. Hier sind weiterhin leicht rückläufige Preisentwicklungen zu erkennen. Bei freistehenden Ein- / Zweifamilienhäusern liegt die Größenordnung des Rückgangs bei etwa 5%, bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern liegt das Preisniveau annähernd in der Größenordnung des Vorjahres. Die Preisentwicklung von Bestandsimmobilien des individuellen Wohnungsbaus kann in den einzelnen Ortsteilen variieren.

5.3 Mehrfamilienhäuser

Es wurden Kauffälle der Gebäudetypen Mehrfamilienhaus und Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil ausgewertet. Die Anzahl liegt über dem ersten Halbjahr des Vorjahres, der Umsatz dagegen leicht darunter.



5.3.1 **Preisentwicklung**

Bei Bestandsimmobilien des Geschosswohnungsbaus zeigt sich hinsichtlich der Preisentwicklung im ersten Halbjahr 2024 ein leicht entgegengesetzter Trend im Vergleich zu unbebauten Wohnbaugrundstücken für Mehrfamilienhäuser. Hier ist lediglich eine leicht rückläufige Preisentwicklung von rund -3% zum Vorjahr zu erkennen. Auf Grund der Anzahl der zugrundeliegenden Verträge weist diese Tendenz Unsicherheiten auf und stellt lediglich eine Größenordnung dar. Die Preisentwicklung von Bestandsimmobilien des Geschosswohnungsbaus kann in den einzelnen Ortsteilen variieren.

5.4 **Wohnungseigentum**

5.4.1 **Durchschnittspreise Wiederverkäufe**

Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf Wohnungseigentume in Mehrfamilienhäuser. Es wird unterteilt in Erstverkauf aus Neubau und Weiterverkauf. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind nicht mit einbezogen, der Boden(-anteil) hingegen schon. Auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2024 Ziffer 6.1.1 wird verwiesen.

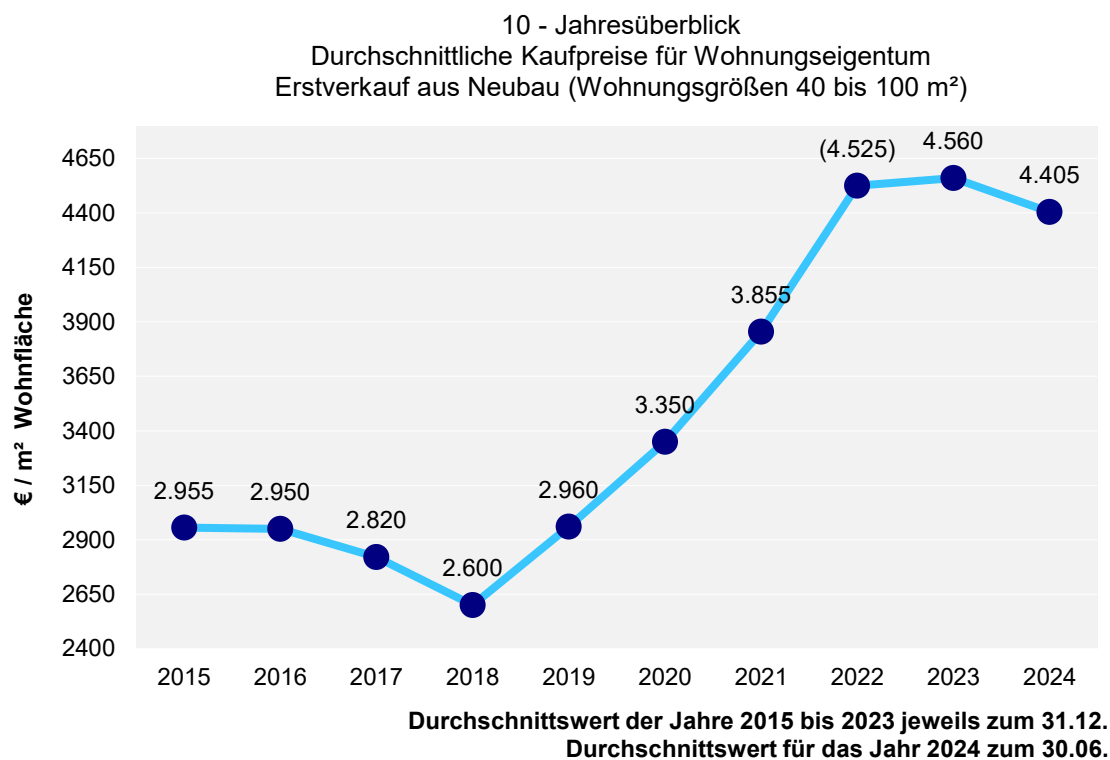
Wohnungseigentume	Baujahr		€/m² Wohnfläche	
	Median		Median	
	2023	2024	2023	2024
im Zeitraum 01.01. bis 30.06. des Jahres				
Neubau	2024	2025	5.120	4.345
Weiterverkauf	1969	1969	2.060	2.110

Wiederverkäufe Baujahre bis 2022 *) ohne Umwandlung			
Zeitraum 01.01. bis 30.06.2024			
Wohnungsgröße	unter 40 m²	40 m² bis 110 m²	ab 110 m²
Kauffälle Anzahl	16	158	19
Baujahr	Median [€/m² Wohnfläche] *) (unterer - oberer Bereich)		
vor 1945	(1.145) (720 - 1.145)	1.990 1.485 - 2.490	(2.605) (2.490 - 2.935)
1946 - 1975	(2.220) (1.725 - 2.290)	2.015 1.890 - 2.275	(2.695) (2.155 - 2.800)
1976 - 1995	(1.380) (920 - 1.760)	2.350 2.065 - 2.870	(2.755) (2.650 - 2.775)
1996 - 2009	-	2.910 2.610 - 3.370	(2.860) (2.430 - 3.290)
2010 - 2022	-	(3.955) (3.915 - 4.040)	(3.515) (3.510 - 5.085)

*) einschließlich Grundstücksanteil und "sonstige Außenanlagen", frei finanziert

5.4.2 Durchschnittspreise Erstverkäufe aus Neubau

Der aktuelle durchschnittliche Kaufpreis bezogen auf den m² Wohnfläche hat sich für neu errichtete Wohnungseigentume (Erstverkauf aus Neubau) mit Wohnungsgrößen zwischen 40 m² und 100 m² Wohnfläche im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt entwickelt.



5.4.3 Preisentwicklung

Bei Bestandsimmobilien von Wohnungseigentum im Geschosswohnungsbau zeigt sich hinsichtlich der Preisentwicklung ein positiver Trend. Es ist ein Zuwachs von rd. 3,5% im gesamten Stadtgebiet zu verzeichnen. In den einzelnen Stadtgebieten (siehe Grundstücksmarktbericht 2024 Ziffer 8.1) variiert jedoch die Entwicklung. Aufgrund teils geringer Fallzahlen wird auf eine gebietsweise Ausweisung der Preisentwicklung verzichtet.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

www.boris.nrw.de

